



BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

STADT PATTENSEN

STADT PATTENSEN ORTSTEIL HÜPEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 408

"VOR DEM DAMMFELD"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. vereinfachte Änderung

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
1.0 Planungserfordernis	1
2.0 Planverfahren	2
3.0 Geltungsbereich der 1. Änderung	2
4.0 Inhalt der 1. Änderung	2
5.0 Flächengröße des Änderungsbereiches	4
Teil B: Abwägungen.....	5
B.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	5
B.2 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	9
Verfahrensvermerke	18

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.0 Planungserfordernis

Durch die Stadt Pattensen wurde 2009 der Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" aufgestellt, um in der Ortschaft Hüpede ein kleineres Wohngebiet auszuweisen. Diese Planung erfolgte gleichzeitig mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 406 "Hohes Holzfeld", durch den für den örtlichen Sportverein sowie für die benachbarte Schule eine Sportplatzfläche und ein öffentliches Kleinspielfeld ermöglicht wurde. Weiterhin wurde im Zusammenhang mit dem Baugebiet ein Spielplatz ausgewiesen, in Nachbarschaft zum anliegenden Kindergarten. Insgesamt ist ein abgestimmtes Vorhaben zur moderaten Entwicklung des Dorfes Hüpede zur Umsetzung gebracht worden, was ein besonders für junge Familien geeignetes Angebot darstellt und zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur beigetragen hat.

Das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 408 schließt unmittelbar südlich an das bestehende Wohngebiet "Hohes Holzfeld" an, das 1995 gemeinsam mit einer Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ausgewiesen wurde. Im Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" waren 2009 die Inhalte der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 406 übernommen worden, weil vergleichbare städtebauliche Bedingungen vorliegen. Einerseits ist eine Angliederung an das bestehende, gewachsene Ortsbild zu leisten, das überwiegend durch ländlich geprägte Bausubstanz charakterisiert ist; andererseits ist ein stimmiger Ortsrand auszubilden, um eine Einbindung in den Landschaftsraum und zum unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet zu erreichen.

Zielsetzung ist, dass in einem Farbspektrum von Rot, Rotbraun bis Braun Anschluss an die typischerweise rötlichen Tondachziegel der dörflichen Dachlandschaft gefunden wird, und ein harmonischer Übergang zwischen neuer und alter Bebauung erreicht wird.

Mittlerweile ist im Zuge der Umsetzung deutlich geworden, dass die Formulierung der Örtlichen Bauvorschrift, gerade in Bezug auf eine Eindeutigkeit im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, klarer gefasst werden muss.

Bislang wurde in der Festlegung des Farbspektrums der Dachdeckung Bezug genommen auf das RAL 840 HR Farbsystem, um einen möglichst objektiven Vergleichsrahmen zur Farbauswahl bereitzustellen. Jedoch zeigt die RAL-Farbkarte 840 mit dem Zusatz "HR" nur halbmatte ("semi-matte") Oberflächen. Das führte dazu, dass grundsätzlich keine Oberflächen mit z.B. vollständig matten oder auch nur leicht glänzenden Oberflächen zugelassen wurden, sondern nur solche, die exakt dem Oberflächenglanzgrad der RAL-Karte 840 HR entsprachen. Zukünftig soll zum Glanzgrad keine Festlegung erfolgen, um auch andere Glanzgrade, wie z.B. den eines leicht glänzenden, engobierten Dachsteines, zu ermöglichen. Es wird zukünftig allgemeiner Bezug genommen auf die "RAL-CLAS-SIC"-Farbsammlung, die sowohl glänzende als auch matte Farbtöne umfasst.

Die angegebenen Farben sind als eine Rahmensetzung gemeint, mit der ein Farbspektrum charakterisiert werden soll. Zukünftig wird nun der Zusatz aufgenommen werden, dass auch Zwischentöne zu den genannten Referenzfarben zulässig sind.

Zur weiteren, deutlicheren Klarstellung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Farbtöne aus den Farbreihen Schwarz, Anthrazit, Blau, Grün und Gelb nicht zulässig sind, weil sie nicht dem dörflich geprägten Umfeld entsprechen.

Die Stadt Pattensen sieht das Erfordernis, zur Klarstellung den Bebauungsplan Nr. 408 in Bezug auf die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung innerhalb des § 3 Abs. 3 zu ändern.

Innerhalb der Ausschussberatungen der Stadt Pattensen wurden Ergänzungen zur örtlichen Bauvorschrift gemacht, die im Rahmen einer 2. öffentlichen Auslegung aufgenommen werden sollen.

2.0 Planverfahren

Das Planverfahren kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; es erfolgt lediglich eine begriffliche Klarstellung der weiterhin bestehenden Planungsabsichten.

Dementsprechend kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches abgesehen werden.

Als weitere Voraussetzung wird eingehalten, dass diese Änderung kein Vorhaben beinhaltet, das zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet und auch keine Anhaltspunkte hat, die die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigen könnten.

Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Für gemäß § 13 BauGB durchgeführte vereinfachte Änderungen besteht keine Verpflichtung zur Umweltprüfung.

Der Beteiligungsschritt der öffentlichen Auslegung wurde im November / Dezember 2014 durchgeführt. Danach wurde darauf hingewiesen, dass vorab in der gemeindlichen Beratung gegebene Anregungen nicht in die textliche Fassung der örtlichen Bauvorschrift eingegangen sind. Der Beteiligungsschritt der öffentlichen Auslegung wurde deshalb wiederholt, um diese kleineren begrifflichen Anpassungen in die örtliche Bauvorschrift aufzunehmen. Es erfolgte wegen der Geringfügigkeit der Änderungen lediglich eine eingeschränkte Beteiligung im zeitlich verkürzten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

3.0 Geltungsbereich der 1. Änderung

Die 1. Änderung betrifft lediglich den § 3 Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschrift. Da sich die örtliche Bauvorschrift auf das gesamte Plangebiet bezieht, ist das Plangebiet Teil des Änderungsbereiches. Im Verfahren kann nur zu den im § 3 Ziffer 3 erfolgten Änderungen der Örtlichen Bauvorschrift Stellung genommen werden, wie im Plan durch den Geltungsbereich und textlichen. Schwarzdruck kennzeichnet.

4.0 Inhalt der 1. Änderung

Die allgemeinen Zielsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bleiben weiterhin gültig, wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 408 bzw. in der Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung dargestellt (seit dem 17.09.2009 rechtsverbindlich):

"Eine örtliche Bauvorschrift wurde für diesen Bebauungsplan notwendig, da bereits für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 460 "Hohes Holzfeld" eine örtliche Bauvorschrift vorliegt. Es sollen Grundzüge für die Bebauung festgelegt werden, die eine übergreifende Gestaltung beider Gebiete gewährleisten, da vergleichbare Lagebedingungen in enger räumlicher Nachbarschaft bestehen.

Die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen. Die Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 406 "Hohes Holzfeld", die "Gebäude dem historisch gewachsenen, dörflich geprägten Ortskern von Hüpede anzupassen und die Gestaltung des Ortsrandes aufzubessern" soll weiterverfolgt werden.

Die Bebauung soll innerhalb eines bestimmten Rahmens eine Abgestimmtheit erreichen, die eine gestalterische Verträglichkeit der Gebäude untereinander im Gebiet selbst und der Baugebiete in ihrer Gesamtheit mit dem anschließenden Dorf und dem umgebenden Landschaftsraum ermöglicht.

Da Hüpede ein ländlich geprägter Ort ist, sollen charakteristische Gestaltungselemente des dörflichen Umfeldes aufgenommen werden und innerhalb des Neubaugebietes umgesetzt werden. Gerade im Kontrast zu städtischen Baugebieten wird erwartet, dass Bauwillige, die im ländlichen Raum sich niederlassen, auch ein entsprechendes Umfeld vorfinden und mittragen wollen.

Gleichzeitig ist die Stadt Pattensen bestrebt, die dörfliche Ausprägung ihrer ländlich geprägten Ortschaften, innerhalb einer zukunftsorientierten Entwicklung, weitgehend zu erhalten und zu sichern. Dies kann nur durch eine Formulierung von Gestaltungszielen und darauf abgestimmte Regelungen erfolgen, wie sie die Örtliche Bauvorschrift ermöglicht."

Der **Paragraph 3 Ziffer 3** der örtlichen Bauvorschrift wird geändert. Er trifft Aussagen zur Materialität und Farbgebung der Dacheindeckung mit Dachziegeln bzw. -steinen.

Der Paragraph wird um folgende Punkte ergänzt:

- zukünftig wird auf die RAL CLASSIC-Farbsammlung Bezug genommen, die matte bis glänzende Oberflächen beinhaltet
- zu den aufgeführten Farbtönen sind die Zwischentöne zulässig; das Farbspektrum nach RAL wird aufgeweitet im Bereich Rot, Rotbraun bis Braun.

Das Leitbild für die Farbfestsetzung stellt das Farbspektrum von naturroten Tondachsteinen dar, wie sie üblicherweise traditionell im ländlichen Hausbau dieser Region eingesetzt worden sind. Das Farbspektrum der angegebenen RAL-Töne zeigt den Farbraum des roten Naturwerkstoffes auf; es wird berücksichtigt, dass dieser farblich variieren kann. Eine völlig gleichmäßige Farbgebung ist bei diesem mineralischen Werkstoff nicht möglich und wird auch nicht durch die ÖBV angestrebt. Deshalb ist auch nicht eine Identität der Dachziegelfarbe mit der RAL-Farbe gemeint, sondern es soll auf die Vielfalt innerhalb des Rotspektrums Bezug genommen werden: durch den Hinweis, dass Zwischentöne zulässig sind, wird herausgestellt, dass alle möglichen Mischfarben innerhalb dieses Spektrums gestattet sind.

Das Farbspektrum umfasst: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange, 2004 Reinorange, 3000 Feuerrot, 3001 Signalrot, 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3007 Schwarzrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 3028 Reinrot, 3031 Orientrot, 3032 Perlubinrot, 8003 Lehm Braun, 8004 Kupferbraun, 8007 Rehbraun, 8008 Olivbraun, 8011 Nussbraun, 8012 Rotbraun, 8014 Sepiabraun, 8015 Kastanienbraun, 8016 Mahagonibraun, 8017 Schokoladenbraun, 8024 Beige Braun, 8025 Blassbraun, 8028 Terrabraun, 8029 Perlkupfer.

Ergänzend wird aufgeführt:

- Farbtöne aus den Farbreihen Schwarz, Anthrazit, Blau, Grün und Gelb sind nicht zulässig
- Diese Festlegung wird zur Klarstellung eingefügt, um einer zu weitgehenden Auslegung des Begriffes der Zwischentöne vorzubeugen. Sehr dunkle rötliche Schwarz- und rötliche Grautöne sollen eindeutig ausgeschlossen werden, ebenso wie rötliche Blau- und Violettöne. Gelbtöne sind in Abgrenzung zum Naturorange nicht zulässig und ortsuntypische Grüntöne, als Komplementärfarbe zum Rot, werden ebenfalls ausgeschlossen, um eine geschlossen wirkende Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Übereinstimmung der gewählten Materialfarbe mit dem festgelegten Farbspektrum ist durch den Hersteller nachzuweisen und dokumentiert vorzulegen, damit eine Nachvollziehbarkeit der Farbentscheidung möglich ist.

Der § 3 Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird zukünftig wie folgt gefasst:

"Als Dachdeckung der in Ziffer 1 genannten baulichen Anlagen sind nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot, Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern aus der RAL CLASSIC Farbsammlung zulässig. Zwischentöne sind zulässig.

Ausgeschlossen sind Farbtöne aus den Farbreihen Schwarz, Anthrazit, Blau, Grün und Gelb.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen Solaranlagen und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster, für die andere konstruktionsbedingte Materialien und Farben zugelassen werden.

Farbspektrum RAL Classic: 2001, 2002, 2004, 3000 - 3007, 3009-3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3032, 8003-8017, 8024-8029

Die gewählte Farbe ist durch Herstellernachweis nachzuweisen und zu dokumentieren."

Wie unter Pkt. A.2 bereits ausgeführt, konnte innerhalb des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 408 nur zu dieser Festlegung Stellung genommen werden.

5.0 Flächengröße des Änderungsbereiches

Der Bereich der Änderung, in dem die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung angepasst werden, beträgt ca. 2,5 ha.

Teil B: Abwägungen

B.1 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der zeitgleichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 15.12.2015 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Verwaltungsausschuss beschlossen hat.

Stadt

Pattensen
Hildesheim

Landkreis

Bebauungsplan
OrtschaftNr. 408, 1. v. Änderung "Vor dem Dammfeld"
Hüpede

Abwägung

der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- 1. öffentliche Auslegung

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
Region Hannover, v. 15.12.2014	Bauaufsicht 1.) Der Zusatz "Zwischentöne sind zulässig" ist entbehrlich, weil bereits jetzt "Zwischentöne" seitens der Bauaufsicht akzeptiert werden, d.h. im Farbspektrum zwischen den benannten Farbtönen liegende Farben. Die diesbezügliche Feststellung auf S. 1, 4. Absatz der städtebaulichen Begründung ist nicht zutreffend.	<p>Der Stadt Pattensen war im Zuge der Baumaßnahmen durch Bauherren und Architekten mitgeteilt worden, dass seitens der Bauaufsicht eine eindeutige Zuordnung der Materialfarbe der Dachsteine zu den angegebenen RAL-Tönen als problematisch angesehen wurde. Nach tel. Rücksprache mit der Bauaufsicht der Region Hannover am 24.06.2014 (durch Planungsbüro SRL Weber), sowie am 09.07.14 wurde die Auskunft erteilt, dass der Zusatz "Zwischentöne sind zulässig" als sinnvoll erachtet wird, weil sonst die Materialfarbe des Dachsteines direkt der angegebenen Farbe der Farbnummer aus der RAL-Karte entsprechen müsste.</p> <p>Daraufhin wurde der Zusatz "Zwischentöne sind zulässig" in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.</p> <p>Weil hier ein Farbspektrum gemeint ist, wird im Sinne einer eindeutigeren Formulierung der Zusatz "Zwischentöne sind zulässig" beibehalten.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover, v. 15.12.2014</p> <p>Antwort der Region per Email v. 07.01.2015 auf tel. Anfrage v. 07.01.2014</p>	<p>2.) Zu dem zur Klarstellung vorgesehenen Satz "Ausgeschlossen sind Farbtöne aus den Farbreihen Schwarz, Anthrazit, Blau, Grün und Gelb.": Nur aus der städtebaulichen Begründung (S.3) geht hervor, dass fast schwarz wirkende Rot- oder Brauntöne nicht zulässig sind. Dies ist den Bauherren beim Lesen der ÖBV aber nicht klar.</p> <p>Nach der jetzt vorgesehenen Regelung würden zwar die glänzenden Dachziegel legalisiert (5 Fälle). Hinsichtlich der Farbabweichungen würde es in Bezug auf die bisher festgestellten Abweichungen keine geänderte Bewertung geben.</p> <p>Somit würden noch 4 Fälle bestehen bleiben, die das Dach umdecken müssten. Ein weiteres Dach wurde nach rechtskräftiger Verfügung bereits neu in einem Rotton eingedeckt.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht wird wegen der von hier erfolgten Stellungnahme folgendes klargestellt:</p> <p>Die textliche Festsetzung hinsichtlich der Zwischentöne zwischen den RAL-Farbtönen ist nicht problematisch und wird auch nicht zu Schwierigkeiten in der Umsetzung führen.</p>	<p>Das in der ÖBV festgelegte Farbspektrum beinhaltet keine Farben in Richtung Schwarz. Insofern sind schwarz wirkende Rot- oder Brauntöne ohnehin nicht zulässig.</p> <p>Durch die weiteren Festlegungen soll deutlich gemacht werden, dass die "Randtöne" wie z.B. das Kastanienbraun nicht z.B. in Richtung Schwarz oder Anthrazit hin interpretiert werden dürfen.</p> <p>Es besteht die Verpflichtung, dass Festlegungen der ÖBV in einer Begründung erläutert werden müssen, um die städtebaulichen Zielsetzungen darzustellen. Innerhalb der Paragraphen der ÖBV auf der Planzeichnung können nicht verschiedene Möglichkeiten der Interpretation dieser Festlegungen erläutert werden. Plan und Begründung liegen vor; es muss vorausgesetzt werden, dass diese gleichermaßen zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Stadt Pattensen, nachträglich offensichtlich überschreitungen der geltenden örtlichen Bauvorschrift zu legalisieren, die durch Gerichtsurteil bestätigt worden sind. Die Zielsetzungen der ÖBV bestehen weiterhin.</p> <p>Vielmehr soll innerhalb der bestehenden Ordnung in Bezug auf die Farbgebung und die Glanzgrade eine höhere Flexibilität und eine eindeutige Formulierung erreicht werden.</p> <p>Die Auffassung der Stadt Pattensen wird bestätigt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägung
noch: Region Hannover, v. 15.12.2014	<p>Es sollte lediglich richtiggestellt werden, dass diese wegen der vorher erfolgten Handhabung der Bauaufsicht erforderlich sei (wie in der Begründung dargestellt.) Von hier aus wurden "Zwischentöne" und relativ geringe Farbabweichungen schon immer als "plankonform" akzeptiert.</p> <p>Regionalplanung</p> <p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>-</p>

B.2 Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der zeitgleichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.02.2016 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Stadt beschlossen hat.

Stadt
Region

Pattensen
Hannover

Bebauungsplan
Ortschaft

Nr. 408, 1. v. Änderung "Vor dem Dammfeld"
Hüpede

Abwägung

der Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
- 2. öffentliche Auslegung

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Region Hannover vom 20.01.2016	<p>Bauaufsicht</p> <p>Aus bauaufsichtsbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der obligatorische Nachweis der RAL-Farbe durch Herstellerlernachweis entfallen sollte. Viele Hersteller stellen derartige Bescheinigungen nicht aus. Andererseits wurden eindeutig falsche "Gefälligkeitsbescheinigungen" vorgelegt.</p> <p>Die Interpretation der Farbtöne, die jetzt im Spektrum ausgeweitet wurde und bisher strittige Farbtöne mit umfasst, stellt für die Bauaufsicht kein Problem dar.</p> <p>Regionalplanung</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Nachweis soll weiterhin Bestandteil der örtl. Bauvorschrift bleiben.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>-</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Dr. Fricke & Kollegen, Rechtanwälte - Fachanwälte, Hannover, RA Dr. Schütte vom 31.01.2016</p>	<p>Unsere Mandantschaft informierte uns über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zwischen dem 06.01.2016 und dem 20.01.2016.</p> <p>In diesem Rahmen werden nachfolgende Einwendungen gegen die geplante Anpassung der örtlichen Bauvorschrift erhoben, da es weiterhin an einem tragfähigen öffentlichen Interesse fehlt, das geeignet wäre, die privaten Interessen unserer Mandantschaft und der weiterhin betroffenen Anwohner aufzuwiegen.</p> <p>1.</p> <p>Das private Interesse unserer Mandantschaft besteht darin, die bereits verwendete Dacheindeckung beizubehalten. Die erneute Eindeckung des Hausdaches wäre für unsere Mandantschaft mit finanziellen Aufwendungen in Höhe von 20.000,00 € bis 30.000,00 € verbunden. Die Eindeckung müsste entfernt und entsorgt werden. Zu diesem Zweck müsste zusätzlich die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage abgebaut werden. Sodann müsste das Dach neu eingeckt und die Photovoltaikanlage erneut installiert werden. Die hiermit verbundenen Kosten würden bei der Baufinanzierung unserer Mandanten nicht vorhergesehen.</p>	<p>Die Zielsetzungen der örtlichen Bauvorschrift haben weiterhin Bestand, dementsprechend liegt weiterhin ein öffentliches Interesse vor.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 408 "Vor dem Dammfeld" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung stellte bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens die rechtswirksame Satzung der Stadt Pattensen dar. Sie bildet die planungsrechtliche und baurechtsrechtliche Grundlage für jedes bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches und muss zwingend durch die Bauherrenschaft bzw. deren Bevollmächtigte (z.B. Architekten) befolgt werden, da sie die Verbindlichkeit eines Gesetzes hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei der Umsetzung nicht beachtet worden. Die Folgekosten aus der Überschreitung der rechtsverbindlichen Festsetzung wurden durch das Fehlen der Bauherrenschaft selbst bzw. des Entwurfsverfassers des Bauvorhabens verursacht.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p>Im vorliegenden Fall geht es nicht lediglich um ein Einzelinteresse unserer Mandantschaft. Vielmehr sind in der näheren Umgebung drei weitere Nachbarn betroffen. Diese wurden in der Vergangenheit ebenfalls durch die Region Hannover hinsichtlich der Änderung der Dachfarbe angehört. Alle betroffenen Bauherren und -herren sehen sich mit vergleichbar hohen Kosten konfrontiert.</p> <p>Unsere Mandantschaft empfindet es als ungerechtfertigte Ungleichbehandlung, dass die Anwohner des Baugebiets, deren Dachendeckung mit einer glänzenden Oberfläche ausgeführt ist, nunmehr durch die Anpassung der örtlichen Bauvorschrift begünstigt werden.</p> <p>Den Interessen der betroffenen Bauherinnen und -herren steht zudem kein öffentliches Interesse gegenüber, das geeignet wäre, die privaten Interessen in ihrer Gesamtheit aufzuwiegen.</p>	<p>Dies betrifft in gleicher Weise alle, die sich an die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht gehalten haben.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschrift zielt auf die Farben des Daches ab, in Hinblick auf einen naturrot- bis rotbraunen Tonziegel. Da das RAL 840 HR Farbsystem nur halbmatte Oberflächen umfasst, wurde dies als zu starke Einschränkung eingestuft. Der Glanzgrad ist zudem innerhalb einer Dachlandschaft erheblich weniger auffällig und prägend, als deutlich dunklere und in der Tonigkeit vom Rot- Rotbraun abweichende, kontrastreiche Farbvarianten wie Schwarz und Anthrazit.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift hat Rechtskraft. Nur wenige einzelne Bauherren haben die Regelung nicht befolgt. Es kann nicht sein, dass diejenigen, die sich rechtswidrig verhalten haben, denjenigen gegenüber bevorteilt werden sollen, die sich im Recht befunden haben.</p> <p>Zudem wäre die Stadt Pattensen voraussichtlich bei einer nachträglichen Legalisierung abweichender Dachfarben den Bauherren gegenüber, die sich rechtskonform verhalten haben oder bereits ihr Dach auf Weisung der Bauaufsicht umdecken mussten, schadensersatzpflichtig.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p>Die Begründung der örtlichen Bauvorschrift nimmt Bezug auf "die typischerweise rötlichen Tondachziegel der dörflichen Dachlandschaft". Die Farbreihen Schwarz, Anthrazit, Blau, Grün und Gelb werden als unzulässig angesehen, da sie "nicht dem dörflich geprägten Umfeld" entsprächen.</p> <p>Tatsächlich existiert jedoch kein Erfahrungssatz, demzufolge rötliche Tondachziegel für eine dörflich geprägte Bebauung typisch sind. Dass die Dachfarben Schwarz und Anthrazit nicht dem dörflichen Umfeld entsprechen, erscheint in Ansehung der Bebauung nördlich der Benniger Straße unverträglich, denn hier beherrschen dunkle bis schwarze Dachfarben ganz überwiegend das Ortsbild.</p>	<p>Der hier behauptete Vorrang der privaten Interessen entstand nur daraus, dass zuvor der Vorrang des öffentlichen Interesses missachtet wurde. Die Rangfolge der Rechtsdurchsetzung soll hier durch eine Rechtfertigung gerechtfertigt werden. Dies ist unzulässig.</p> <p>Die dörfliche Dachlandschaft im niedersächsischen Landschaftsraum südlich von Hannover wird seit ca. Ende des 18. / Anfang des 19. Jahrhunderts durch den naturroten Dachziegel geprägt, nachdem Reetdeckung aus Brandschutzgründen zunehmend nicht mehr verwendet wurde. Im ländlichen Raum wurde in dieser Region der rote- bis rotbraune Dachziegel im 19. bis ca. Mitte des 20. Jahrhunderts fast ausschließlich verwendet, weil der dafür erforderliche Rohstoff vor Ort vorhanden war, geringe Kosten verursachte und in örtlichen Ziegeleien gebrannt werden konnte. In diese Zeit fiel auch ein substanzielles Wachstum der Dörfer, so dass viele Gebäude in dieser Weise errichtet wurden, die jetzt das ursprüngliche Dorfbild, insbesondere im Dorfkern, prägen.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p>Letztlich kann auch das öffentliche Interesse, die Gestaltung des Ortsrandes aufzubessern, die privaten Interessen der Grundstückseigentümer nicht aufwiegen. Eine vielfältige Gestaltung der Dachfarben findet man im gesamten Ortsteil Hüpede. Aus keiner Blickrichtung ergibt sich ein einheitliches Farbschema. Die farblich vielseitige Dachgestaltung ist nicht nur für Hüpede, sondern auch für den benachbarten Ortsteil Oerie und für die Randbebauung des Ortsteils Pattensen-Mitte typisch.</p> <p>Es ist daher auch nicht gerechtfertigt, dass die Bauvorschrift die Dachfarben Schwarz und Anthrazit ausschließt. Auch dunkle Dachfarben fügen sich in das Ortsbild Hüpedes ein. Sie müssen für das dörfliche Umfeld ebenfalls als typisch angesehen werden.</p> <p>Soweit die örtlichen Bauvorschriften im Baugebiet "Vor dem Dammfeld" dazu dienen sollen, eine Anpassung an das nördliche Baugebiet "Hohes Holzfeld", welches wiederum an einen nicht näher bezeichneten Ortskern angepasst werden sollte, zu gewährleisten, sind zudem aktuelle bauliche Veränderungen im Bereich des Ortsteils Hüpede zu berücksichtigen.</p>	<p>Dadurch zeigen die Dachlandschaften der traditionell ländlichen Orte typischerweise den rot- roten Dachziegel, so wie Hüpede auch. Dies hat, bei aller Vielfalt der einzelnen Bauformen, zu einer Geschlossenheit des Ortsbildes geführt, die heutzutage als "harmonisch" bzw. "stimmig" empfunden wird und ein Qualitätsmerkmal eines Dorfbildes darstellt. Der schwarze oder anthrazitfarbene Dachziegel ist erst sehr viel später durch städtisch geprägte Vorbilder und eine größere Produktvielfalt in der industriellen Fertigung in die Dörfer hineingebracht worden; er ist deshalb nicht dorftypisch.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach diesen Gestaltungsgrundsätzen Maßnahmen innerhalb von Dorfentwicklungsprogrammen, die durch durch EU- und Landesmittel finanziert werden, seit Jahrzehnten gefördert werden, um dorftypische, identitätsstiftenden Bau- und Gestaltungsweisen zu erhalten und gegen eine moderne Überformung zu schützen.</p> <p>Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift ist es hier, durch Aufnahme eines traditionellen Gestaltungsmittels (Dachfarbe) das Neubaugebiet, trotz grundsätzlich neuer Bauformen, in die ländliche Siedlung einzuordnen, und damit die dörfliche Prägung (als Kulturgut) zu respektieren.</p> <p>Dies stellt ein öffentliches Interesse dar, von dem der Einzelne profitiert, wenn er nachher teilhat am geschlossenen Gesamtbild der ländlichen Siedlung, in der er wohnt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p>VG Hannover ging in dem Verfahren 4 A 6569/12 davon aus, dass der "alte Ortskern" Hüpedes im Bereich der Kreuzung zwischen der Oerier Straße und der Straße "An der Halbe" zu verorten sei. Gerade in diesem Bereich wurden jedoch zuletzt zwei neue Vorhaben verwirklicht, bei denen schwarze bzw. anthrazitene Dachsteine verwendet wurden. Dies belegt abermals, dass eine bestimmte farbliche Prägung für die Dächer des Ortsteils Hüpede nicht typisierend festgestellt werden kann.</p> <p>Zudem erscheint die Anpassung des Baugebiets "Vor dem Dammfeld" an das Baugebiet "Hohes Holzfeld" verfehlt, wenn dieses wiederum an einen Ortskern angepasst werden soll, in dem die Farbgebung der Dächer nicht geregelt ist und zudem einem stetigen Wandel unterliegt.</p> <p>2.</p> <p>Sofern die Dachfarben Schwarz und Anthrazit nicht als solche zugelassen werden sollen, wird diesseits auch weiterhin die Auffassung vertreten, dass die gestalterischen Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift in eng begrenzten Einzelfällen zu öffnen sind:</p> <p>Da Solaranlagen und sonstige Energiedachkonstruktionen nur in der Farbe Schwarz ausführbar sind, enthalten örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachfarben entsprechende Ausnahmeregelungen. Sofern eine Bauherrin oder ein Bauherr sich jedoch entschließt, eine großflächige Solaranlage zu installieren, führt dies regelmäßig zu der Überlegung, die Dachfarbe auch im Übrigen anzupassen. Z. B. ging der VGH Baden-Württemberg in einem vergleichbaren Zusammenhang von Folgendem aus:</p>	<p>Veränderungen der beschriebenen Art dokumentieren nur, dass in den Ortslagen in Einzelfällen keine Rücksicht auf das überkommene Ortsbild genommen wird. Das übergeordnete städtebauliche Ziel, die dörflichen Ortsbilder nach Möglichkeit zu bewahren, was im übrigen ein öffentliches Interesse darstellt, bleibt davon unberührt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p><i>"Denn wenn die[..] Anbringung solcher Module zwangsläufig dazu führt, dass etwa 99 % der Fläche der südlichen Dachhälfte optisch schwarz, schwarzgrau oder schwarz/blau in Erscheinung tritt, und wenn zugleich das Ziel verfolgt wird, eine weitgehende Einheitlichkeit der farblichen Gestaltung der Dacheindeckungen zu erreichen, so erfordern Gründe des allgemeinen Wohls [..] die Zulassung einer der Farbe der Solarmodule entsprechenden Farbe der übrigen Dacheindeckung, Jede andere Entscheidung würde [..] das grundsätzliche Ziel einer im Hinblick auf ihre Farberkennungsmöglichkeit einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft konterkarieren", VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 05.10.2006 - 8 S 2417/05, Rn. 27.</i></p> <p>Demnach wird eine einheitliche Dachfärbung einer Dacheindeckung in zwei oder mehr unterschiedlichen Farben vorgezogen. Es entspricht dem wohlverstandenen öffentlichen Interesse an einer einheitlichen Dachgestaltung, eine individuell abweichende Dachfarbe auch im vorliegenden Fall jedenfalls dann zuzulassen, wenn dies der farblichen Anpassung an eine großflächige Solaranlage dient.</p> <p>Das Interesse an einem einheitlich gestalteten Ortsrand ist dieser Überlegung nicht entgegen zu halten, denn die konkrete Planung betrifft den süd-westlichen und süd-östlichen Ortsrand von Hüpede. Diese Himmelsrichtungen entsprechen der üblichen Ausrichtung von Solaranlagen, die auf Hausdächern installiert werden. Die konkreten örtlichen Bauvorschriften waren daher von Anfang an nur bedingt geeignet, eine einheitliche Farbgebung am Südrand der Bebauung sicher zu stellen.</p>	<p>Solaranlagen stellen technische Einrichtungen dar, die auf die eigentliche Bausubstanz des Hauses zusätzlich aufgesetzt werden. Würde man dem hier vorgetragenen Vorschlag des Rechtsanwaltes Schütte folgen, müsste bei einer Entfernung der Solaranlage die Dachfläche dann von Schwarz / Anthrazit nach Rot umgedeckt werden. Es besteht das Risiko, dass die Stadt Pattensen hierfür zukünftig in Regress genommen werden könnte.</p> <p>Des weiteren sind im Baugebiet Satteldächer vorgeschrieben, so dass eine 99 % Überdeckung des Daches mit Solaranlagen nicht erreicht werden kann, wie es z.B. bei einem Flachdach oder Pultdach möglich wäre. Es würden hier Dächer voraussichtlich nur halbseitig auf der sonnenzugewandten Seite mit Solarmodulen belegt werden können. In der Konsequenz wären zweifarbige Dächer möglich; dies kann nicht Zielsetzung einer örtlichen Bauvorschrift sein, die auf eine einheitliche Dachlandschaft hinwirkt.</p>

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>noch: RA Dr. Schütte</p>	<p>Um zu gewährleisten, dass eine Abweichung von der grundsätzlich angestrebten rötlichen Dachfarbe nur in seltenen Ausnahmefällen genehmigt wird, bietet sich eine kritische Überprüfung im Genehmigungsverfahren an. Es wird hilfsweise angeregt, die örtliche Bauvorschrift wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>"Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen Solaranlagen und sonstige Energiedachkonstruktionen sowie Dachflächenfenster, für die andere konstruktionsbedingte Materialien und Farben zugelassen werden. Abweichungen von dieser örtlichen Bauvorschrift sind zulässig, wenn die Farbe der Dachsteine der Farbe einer großflächigen Solaranlage oder einer sonstigen großflächigen Energiedachkonstruktion auf demselben Dach angepasst wird."</i></p> <p>Es wird abschließend darum gebeten, die Interessen unserer Mandantschaft sowie der übrigen betroffenen Grundstückseigentümer wohlwollend zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Inhalte des aufgeführten Gerichtsurteils lassen sich demgemäß nicht ohne weiteres auf die örtliche Bauvorschrift von Hüpede übertragen.</p> <p>Der Anregung wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung haben vom 26.11.2014 bis einschließlich 29.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung haben vom 06.01.2016 bis einschließlich 20.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.2016 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 13 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 408, 1. v. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 07.04.2016 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 05.04.2016

Siegel

gez. Schumann
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 408 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin

